

Richiedenti:

ALL BUILDING - S.R.L.
C.so Giacomo Matteotti 49
10121 TORINO
P.IVA 1245720012

INIZIATIVE INDUSTRIALI S.A.S

Strada comunale Val San Martino 142
10131 TORINO
P.IVA 1196420015

Progetto Architettonico:

Studio Bassolino
Arch. Ubaldo Bossolino
Via Marconi 112 10131 TORINO
Tel. 011 564111
E-mail: ubaldo@studio-bassolino.it

Tavola n°

01

CITTA' DI TORINO

Richiesta di Parere

su Progetto Unitario di Riqualificazione Urbanistica
delle Aree ex Gondrand ed ex Canini
(comma 9-14 art. 5 L. 12/07/2011 n° 106)

ESTRATTI

Settembre 2025

Estratto PRG Vigente_scala 1:5.000

Estratto Scheda Normativa

Ambito 5.10/5 SPINA 4 - GONDRAND - METALLURGICA
PIEMONTESE

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):
- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
SLP per destinazioni d'uso:
A. Residenza max 70%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese/ Eurotorino min 30%
(sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4 lett. B delle NUEA, per una SLP max pari a mq. 2.400)

Arece per servizi:
il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASP/Eurotorino); e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla legge 122/1989.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene attraverso Programma Integrato ai sensi della L.R. n. 18 del 09 aprile 1996.
Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).

Sono stati trasferiti nell'ambito 129/1 Spina 1 - PR.U i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 3.895 generati dall'ambito.

Vengono trasferiti nell'ambito 5.10/3 Spina 4 - FSI i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 245 generati dall'ambito.

Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale.

Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.

L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.

Nella trasformazione dell'ambito è prevista la demolizione e contestuale ricostruzione della SLP esistente dell'edificio di via Cigna n. 173. Solo ed esclusivamente a tale fine è riconosciuta una quota aggiuntiva di SLP pari a circa mq. 4.442. E' altresì previsto un incremento pari a circa mq. 1.000 per il trasferimento dell'attività artigianale/commerciale esistente, collocata in via Fossata 88 di cui sono previste la demolizione e la ricollocazione all'interno dell'ambito.

Tale SLP non è subordinata alla disciplina del convenzionamento di cui al secondo capoverso delle prescrizioni.

NOTE

Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva.

L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 59.337 mq
Superficie Lorda di Pavimento generata nell'ambito di proprietà privata : 30.151 mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzabile nell'ambito di proprietà privata : 35.592 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi: 38.729 mq

Estratto Regole Urbanistico-Edilizie PRIN 2011-06937/009_scala 1:2.000

Estratto Carta Tecnica Stato di fatto_scala 1:1.000